各支援制度に関するお問い合わせ窓口一覧

当ガイドブックに記載されている内容について詳しくお知りになりたい方は、
それぞれの専用窓口まで直接お問い合わせください。

区分	内容	お問い合わせ先
リフォームについて詳しく聞きたい・調べたい	●リフォームの相談について ●弁護士等によるリフォームの専門家相談制度について ●リフォーム無料見積チェックサービスについて	公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター 住まいるダイヤル TEL：0570-016-100（ナビダイヤル） 受付時間：10：00～17：00 （土・日・祝日、年末年始を除く） PHSや一部のIP電話をご利用の方　TEL：03-3556-5147 http://www.chord.or.jp
	●お住まいの都道府県・市区町村のリフォーム相談窓口	《窓口リスト》http://www.refonet.jp/trsm
リフォーム瑕疵保険	●保険の内容について	住宅専門の保険会社へ（P.33 住宅瑕疵担保責任保険法人）
減税制度	●所得税の控除、贈与税について	お住まいの地域を管轄する税務署へ
	●固定資産税の減額について	物件所在の都道府県・市区町村へ
	●リフォーム減税の概要や証明書等について	国土交通省ホームページ（http://www.mlit.go.jp）中、住宅・建築→サイドメニュー「住宅税制の概要」→「各税制の概要」 （一社）住宅リフォーム推進協議会ホームページ http://www.j-reform.com/zeisei/index.html
融資制度	●【フラット35】リフォームパックについて ●高齢者向け返済特例制度について	㈱住宅金融支援機構 お客様コールセンター TEL：0120-0860-35（フリーダイヤル） 受付時間：9：00～17：00（祝日、年末年始を除く） IP電話等をご利用の方　TEL：048-615-0420 http://www.jhf.go.jp
	●災害復興住宅融資について	災害専用ダイヤル TEL：0120-086-353（フリーダイヤル） 受付時間：9：00～17：00（祝日、年末年始を除く） IP電話等をご利用の方　TEL：048-615-0420 http://www.jhf.go.jp/shinsai
補助制度	●補助の対象となる内容について	市区町村、各種団体等各種問い合わせ先へ（P.50, 51）
	●支援制度検索について	（一社）住宅リフォーム推進協議会ホームページ http://www.j-reform.com/reform-support/

このガイドブックへのお問い合わせは、下記当協議会までお願いします。
このガイドブックを希望される方は当協議会ホームページからお申込みください。

発行：一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会
TEL.03-3556-5430
http://www.j-reform.com

国土交通省住宅局
TEL.03-5253-8111（代表）
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/index.html

2013.9

マンガでわかる

平成25年9月版

住宅リフォームガイドブック

リフォームのすすめ方を参考に
お得な制度
減税　融資　補助 や
消費者支援制度 を
活用して満足いくリフォームを！

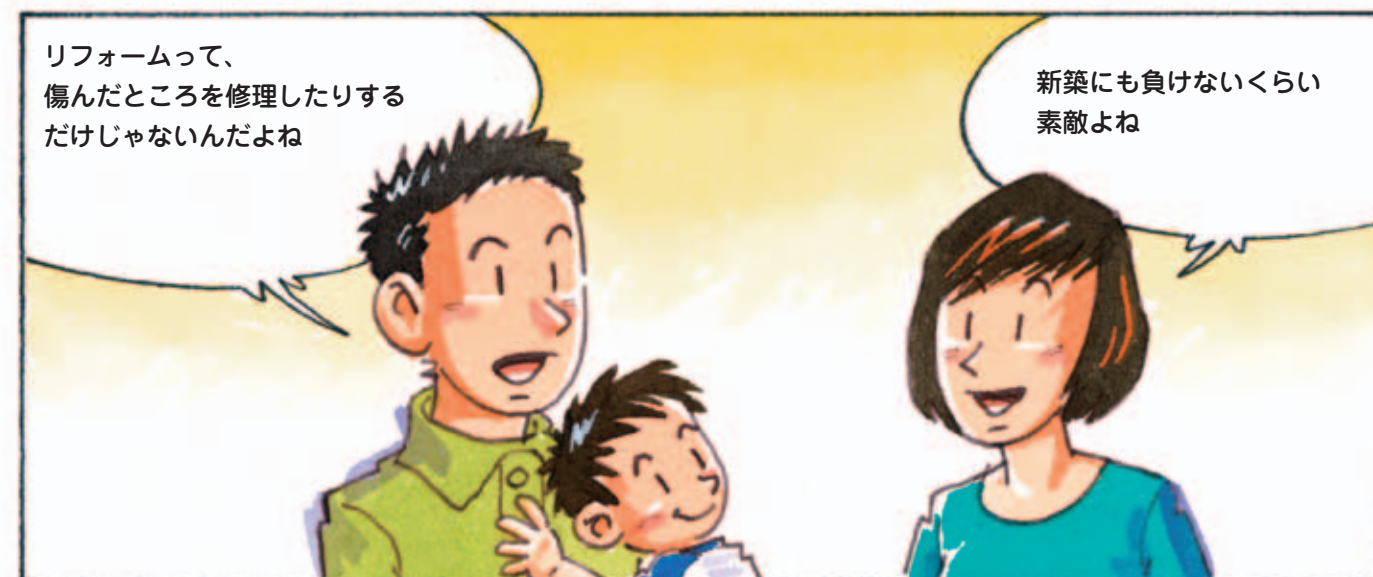
家族みんなのために

快適な住まいに

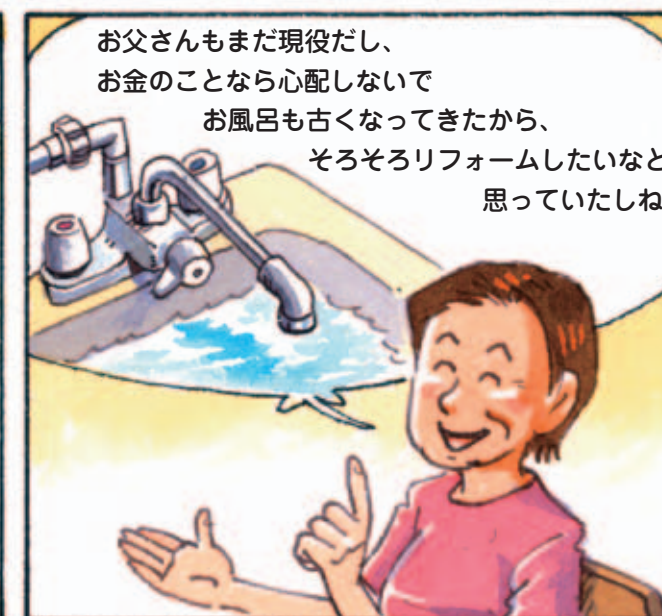
安心してリフォームを

国土交通省住宅局

目次

ご近所の海宗(かいしゅう)家でのリフォーム見学会

まずは、家族で相談しよう

実家の庭先にて

実家のリビングにて

次に、見に行ってイメージしよう！

ショールームにて

小さなお子さんがいらっしゃるので、
滑りにくい、汚れにくい、カビが付きにくい
などの加工でご家族の健康も守れますし、
掃除がしやすいから奥様の貴重な
お時間も無駄にしませんよ

結構するんだな
いろいろリフォームするよりも
新築したほうが安く済むような気も
してきたよ

実際に、価格を抑えられた新築ですと、
まずこのグレードのキッチンはつきません
リフォームだからこそ、こだわりの空間を
ご予算の範囲内で実現可能なんです

それなら、この前
リフォームした会社に相談
してみましょうよ
すごく親切だったじゃない

リフォーム
瑕疵保険の
登録事業者
だし

具体化するため、見積を依頼しよう

実家にて

おうちを拝見しましたが、
屋根が新築時のままの
ようですし、交換を検討して
みてはいかがでしょうか？
外観も大分傷んでいる
ように見えますし

納得できたら、リフォーム業者を決めよう

何よりお風呂掃除が楽になったわ
床もすぐに乾くし、リフォームする
前はここまで変わるなんて
想像もできなかったわ

リフォームってどんなもの？

ここではリフォームの実施例も紹介します。

リフォームで住まいを快適に

家族構成の変化や住宅の老朽化により暮らしにくくなっていませんか？ また、中古住宅を探していても思い通りの間取り等にめぐり合えないということが多いのではないでしょうか？
住まいにも不具合や古くなったところをきちんと手直しをしたり性能を高めることが重要です。例えば、中古住宅の購入時や、家族構成が変わるタイミングをきっかけに、自分の想いをかなえるリフォームをしてみてはいかがでしょうか？

リフォームの代表例

快適な暮らしに

1 間取りの変更

- 部屋数を減らしてゆったりと暮らせる間取りに
- 家の中が片付くよう、収納の充実した間取りに
- 家族と会話できるオープンなキッチンに

間取りの変更は P.14へ

快適な暮らしに

2 壁や床など内装の模様替え

- 内装の素材や色を変えて明るくあたたかみのある部屋に
- 和室を洋室に、洋室を和室に

内装の模様替えは P.15へ

快適な暮らしに　機能の改善に

3 キッチンのリフォーム

- 料理が楽しく快適にできるように
- 使いやすい収納スペースに
- 油汚れも掃除しやすいキッチンに

キッチンのリフォームは P.16へ

機能の改善に　省エネに

4 お風呂のリフォーム

- リラックスできるお風呂に
- 掃除のしやすい清潔なお風呂に
- 冬でも暖かくヒートショックにならないお風呂まわりに
- お湯が冷めにくい浴槽に
- 省エネ仕様の給湯器に

お風呂のリフォームは P.17へ

機能の改善に　省エネに

5 洗面室のリフォーム

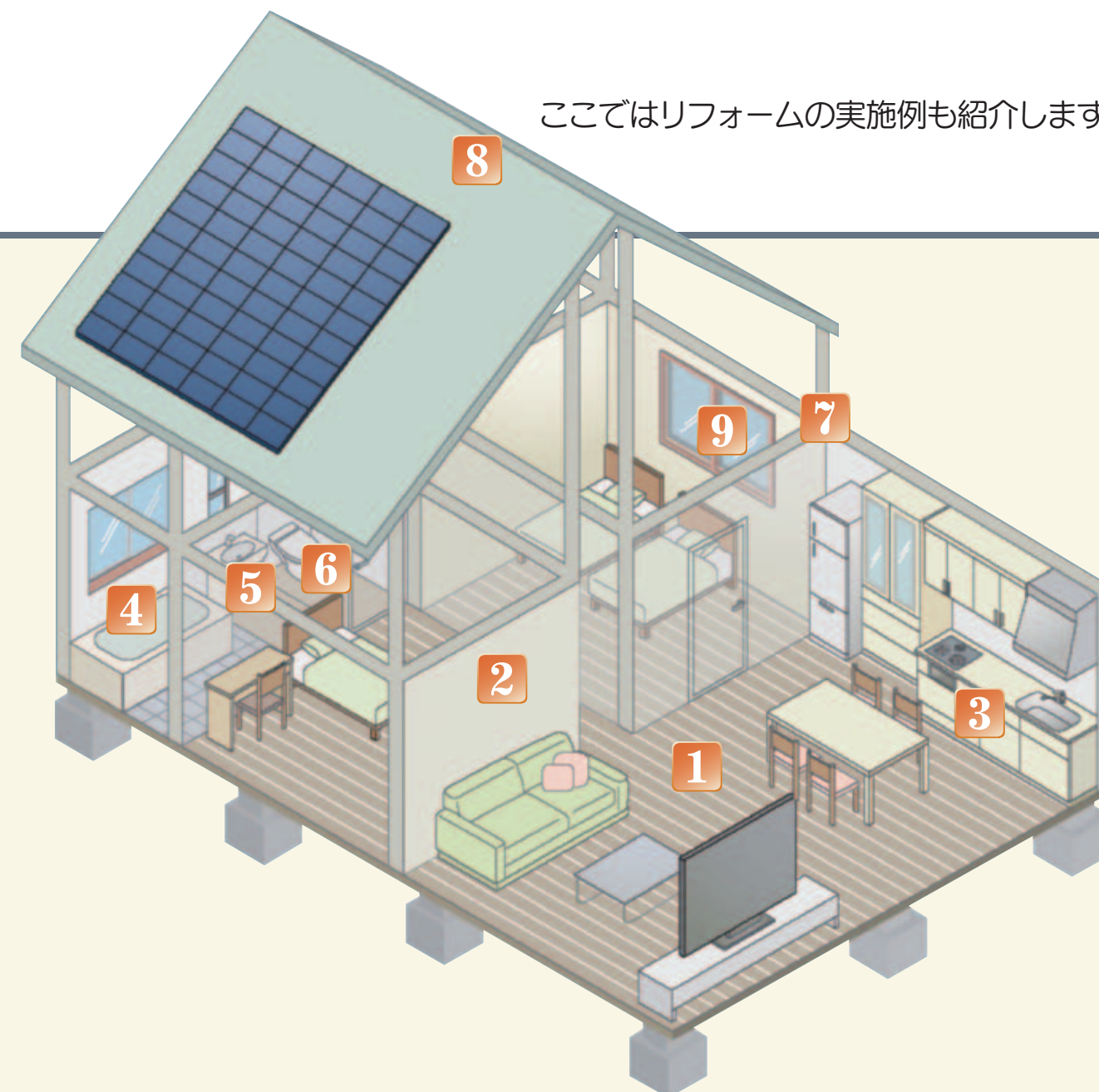
- 清潔で使いやすい洗面台に
- 収納スペースを充実させてすっきりと片づいた洗面室に

洗面室のリフォームは P.18へ

機能の改善に　省エネに

6 トイレのリフォーム

- 節水型の便器に
- 汚れにくく掃除のしやすい便器に
- 快適できれいなトイレに

トイレのリフォームは P.19へ

丈夫な住まいに

7 耐震リフォーム

- 大地震でも倒壊しないように
- シロアリ被害の防止や劣化を早期に修繕

耐震リフォームは P.21へ

丈夫な住まいに　省エネに

8 屋根・外壁のリフォーム

- 新築のような明るくきれいな外観に
- 雨漏りを防ぎ長持ちする建物に
- 屋根の交換にあわせて太陽光発電設備を設置して省エネに

屋根・外壁のリフォームは P.22～23へ

快適な暮らしに　省エネに

9 省エネリフォーム

- 冬や夏でも快適な環境に
- 結露防止に
- エアコンが効きやすく省エネに

省エネリフォームは P.24へ

各リフォームの金額の目安は
「住まいるダイヤル」のHPで確認できます。

住まいるダイヤル　検索

シニアライフへの備えは前もって計画的に

高齢になると生活範囲が狭くなったり、水廻りが使いにくくなったりします。しかし、高齢になってからリフォームしようとすると、工事の手配や工事中の暮らしが負担になったり、リフォーム後の住まいに慣れるまでに時間がかかることもあります。
高齢になったときの暮らし方をイメージして、前もってリフォームすることを検討してみましょう。

間取りや内装を変えるリフォーム

リフォームの良さは、好みや使い勝手にあわせて住まいの一部を自由に変えられることです。
例えば、狭いと感じているリビングやキッチンも、使わなくなった部屋も含めて間取りを変えることで、
広くて暮らしやすい住まいにできます。

1 間取りの変更

部屋を分けていた間仕切り壁をとって明るく広い部屋に
部屋の配置を変えて短い生活動線に

中古住宅を購入して間取りを変更

リフォーム後

キッチンは向きを変えて家族と会話できるように

❶ 収納を充実させて、部屋が片付くように
❷ 天井を高くしてより広く感じる空間に
❸ 配色や素材の使いわけで好みのインテリアに

リフォーム前

部屋数優先で狭くて収納の少ない間取り

子供世帯との同居を契機にした間取りの変更

リフォーム後

❶ 部屋の中央に残す柱や梁を部屋のアクセントに活用
❷ 収納スペースを充実させていつも片付いたキッチンに
❸ 家族が一緒に過ごせるよう、3室をまとめて大きなLDKに

木造の戸建住宅などは構造的に壁や柱を撤去できないことがありますので専門家によく相談しましょう。

リフォーム前
用途ごとに部屋が分かれていた間取り

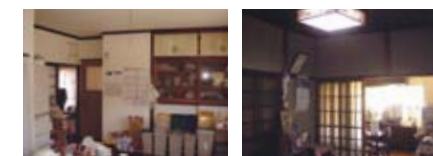
従来のDK

DKの隣りの和室

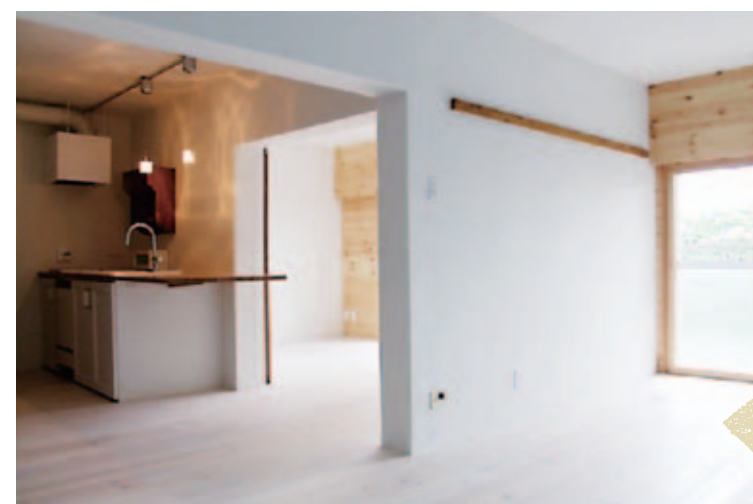
リフォームとあわせて 耐震性や断熱性を高める工事を

耐震改修や断熱リフォームは、内装をはがしたり壁をあけるなどの工事を行いますので、間取りの変更や内装の模様替えなどと同時に行うと合理的です。

例
- 間取りの変更にあわせて耐震上バランスのよいところに耐力壁を配置する
- 屋外に面する壁面の内装を模様替えする場合は壁をあけて断熱材を充填する

▶耐震リフォームや省エネリフォームについては　P.21、24へ

2 壁や床など内装の模様替え

内装の張替えや塗替えで新築のようなきれいな部屋に

リフォーム後

床や壁・天井を好みの素材に変えて明るくあたたかみのある部屋に

家具のある部屋でもできる壁紙の張替えや塗替え

壁紙の模様替えは、家具を別の部屋に移動させなくても部屋の中央に集めてリフォームできます。

リフォーム前

水廻りのリフォームⅠ

なかなか落ちない汚れや不便な使い勝手を我慢していませんか？
水廻りは家族が毎日使うところです。きれいで居心地のよい水廻りにリフォームすれば
1日の始まりを気持ちよく迎えられたり、リラックスできたり、
気持ちよく家事ができるようになるなど、家族も喜ぶ住まいに変わります。

3 キッチンのリフォーム

スムーズに食事の準備や片づけができたり、
すっきり収納できるキッチンに

リフォーム後

大型の引き出し式収納で効率よく収納できて鍋などの出し入れもラクに

カウンターの高さ
低すぎたり高すぎると腰痛や肩こりの原因になるので身長に合う高さに

リフォーム前

1. 汚れをふきとりやすいガラストップのガスコンロやIHに
2. キッチンの交換と一緒に壁や床などの内装も一新してきれいで快適な台所に
3. 継ぎ目のない天板で、掃除がしやすく使いやすいものに
4. シンク（流し台）の下を大きな収納スペースに
5. 天板の色や扉の色、レンジフードの形や色も使いやすさや好みに合うものに

快適性とお手入れの負担を同時に改善

キッチンやお風呂、洗面台、トイレなどの水廻り設備は従来製品に比べ、より快適に使えるものになっています。メーカー等により様々な製品がありますので、最寄りのショールームなどを利用して使いやすさやデザイン、掃除のしやすさなどを1つ1つ試して、普段使っている水廻りとの違いを確認することをおすすめします。
また、最近はキッチン、お風呂など設備機器単体だけでなく部屋単位での展示も行なわれるようになっていますので、リフォームのイメージをつかむ上でも参考になります。

4 お風呂のリフォーム

単に体を洗うだけでなく、リラックスして疲れをとったり
美容と健康を保つ場に

タイル張りの在来浴室からユニットバスへのリフォーム

リフォーム後

1. きれいで清潔感のある浴室に
2. ヒートショックを予防する暖房機能付の換気扇に
3. 床や壁を好みのデザインや色に
4. 足がのばせて、またぎやすい高さの浴槽に
お湯が冷めにくい高断熱浴槽に
5. 乾きやすく冬でも冷たくない床や、やわらかく子供が座っても安全な床に

リフォーム前

浴槽や給湯設備の交換で光熱水費を削減

保温機能をもつ「高断熱浴槽」＊に変えると追いだきの光熱水費を削減できます。またお風呂のリフォームとあわせて高効率給湯器に交換するとより省エネに効果があります。
高効率給湯器には電気やガスなどいくつかの種類があり値段や特性が異なりますので、家族構成や生活サイクルに合うものを選びましょう。

＊高断熱浴槽：保温試験にて4時間で温度低下が2.5℃以内であるもの（非断熱は2時間で5℃以内）

冬の寒さ対策も一緒に

高齢者におきやすいヒートショック＊の死亡事故は家庭内の急激な温度差が原因となっています。特に入浴時におきやすいため、浴室と洗面脱衣室との温度差を小さくするよう、断熱リフォームをし、暖房器具を設置しましょう。
＊ヒートショック…温度の急激な変化によって血圧の急上昇・急降下により身体が影響を受けること。心筋梗塞や脳卒中の要因となります。

将来に備え水廻りはバリアフリーに

高齢になっても快適に利用できるように使い勝手が悪い水廻りは早めに改善しておきましょう。
例
- お風呂やトイレは介助が必要になる場合があるため、なるべくスペースを確保
- 扉を引き戸や折れ戸にして出入りしやすく
- 床は滑りにくいものにして、洗面脱衣室とお風呂の段差を解消
- 手すりを設けて出入りや移動を安全に

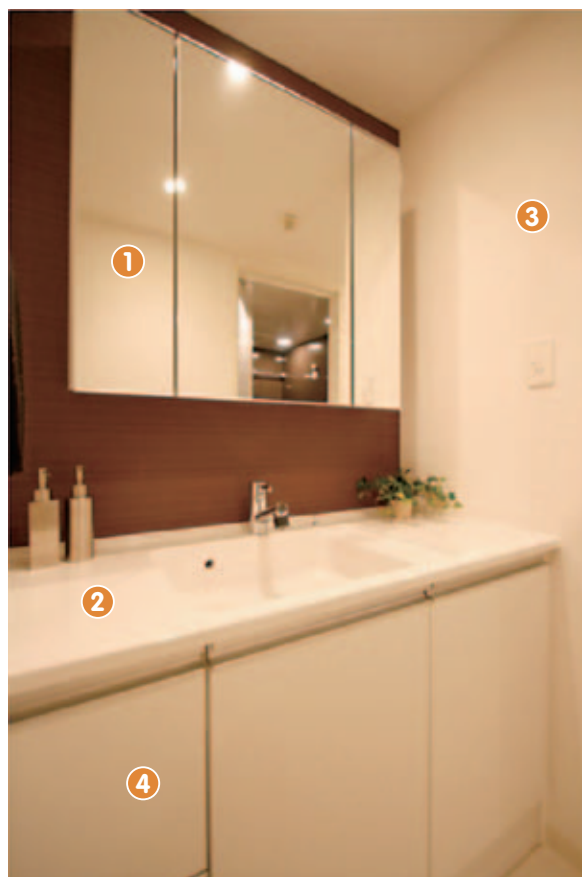
バリアフリーリフォームを対象とした減税制度があります。 ▶くわしくは「リフォームの減税制度」へ　P.36

水廻りのリフォームⅡ

洗面室やトイレのリフォームは壊れてからするものと思っていませんか？
長年の使用で汚れやカビが落ちにくくなっても、そのまま利用していることが多いものです。
リフォームで節水・省エネや快適な空間を実現できます。

5 洗面室のリフォーム

小物が収納できてスッキリと使いやすい洗面台に

リフォーム後

家族が同時に使えるようにボウルを2つにすることもできます

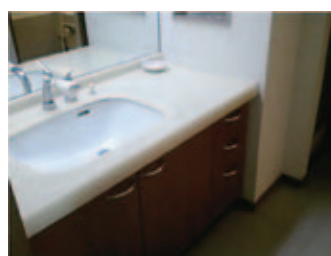
1. 収納付三面鏡にして細々したものもすっきり収納
2. 継ぎ目のない大きなボウル一体型カウンターで、使いやすく掃除もラクに
3. 壁や床、照明の明るさなどもあわせて変えて、気分転換を
4. 洗面台下の収納もたっぷりに

リフォーム前

6 トイレのリフォーム

節水型で掃除のしやすい便器や内装リフォームで
明るくきれいで清潔な空間に

リフォーム後

1. 節水型で汚れにくく掃除がしやすい便器に
2. 冬でも快適な温水洗浄付暖房便座に
瞬間式にすると光熱水費もお得に
3. 内装を一新してきれいで快適なトイレに

リフォーム前

水廻りはなるべくまとめてリフォームを

水廻りのリフォームは、同時に行った方が効率的に工事ができ、費用面でもお得です。工事を分けるとトラブルが起きた時の責任範囲が不明確になる場合もありますので、注意が必要です。

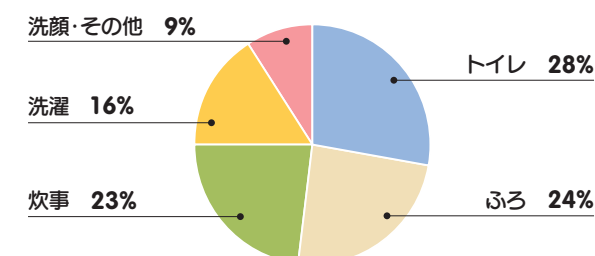
マンションでは水廻りの移設は場合により難しい

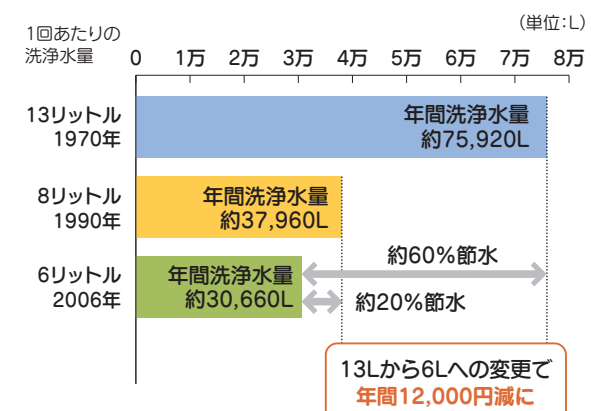
マンションでは給排水管のパイプスペースへの経路の制約があるため、水廻りを移設できるかどうか十分に検討する必要があります。

水廻り周辺部は腐朽等に注意

丈夫な住まいにするためには、不具合の有無に関わらず定期点検をしてもらったり、老朽化が進まないように予防や早期修繕を普段からきちんとしておくことが大切です。
浴室などの水廻り周辺部は湿気や水漏れを原因とした腐朽・劣化が進みやすい部位です。
リフォームの際には防腐・防水・防湿対策を行うとともに、点検口を設けましょう。

最新のトイレで年間の光熱水費がお得に

トイレの使用水量を意識したことはありますか？
一般家庭におけるトイレでの使用水量は生活水の約3割を占めており、最も使用量が多い場所になっています。　※調査対象平均2.8人/世帯

東京都水道局　平成18年度一般家庭水使用目的別実態調査

洗浄水量が約13Lの便器をまだ使用している家庭が最新の節水型（洗浄水量6L以下）に変えると、右図＊のように年間の光熱水費が約12,000円節約できます。あわせて便座も保温不要の瞬間式温水洗浄便座にすると、更に光熱水費がお得になります。

＊出典：トイレナビHP　4人家族（男2人女2人）
1日の合計使用回数大4回小12回を想定
注：居住地や便器の品番などによって光熱水費は異なります。

最新のものは節水性だけでなく掃除がしやすいものなどもありますので、最寄りのショールームを利用して違いを見てみましょう。

知っておきたい建築（施工）の基礎知識

戸建住宅やマンションは、その建物によって移動できる間仕切壁と移動できない間仕切壁が存在します。また、もともとあるマンションの水廻り（キッチン、バス、トイレなど）を別な場所へ移動するときは、マンション全体の配水管や排煙ダクト等の関係で、大きく変更できない場合もあります。

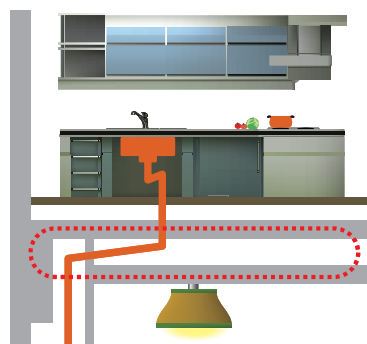
間取りの変更

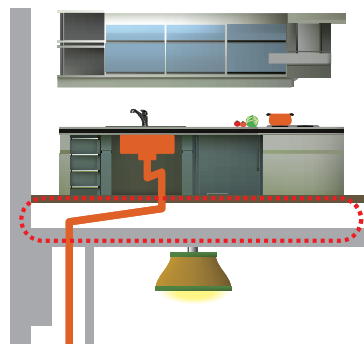
建物によってプランの自由度が違います！

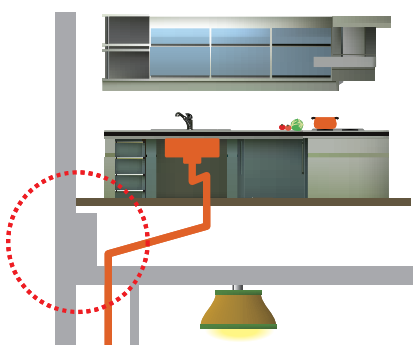
リフォームで間取り変更を行う場合は、建物によって「できること」「できないこと」が変わってきます。例えば、建物を支える梁や柱、耐力壁と呼ばれる筋交いなどは移動できませんが、建物を支えていない間仕切壁は移動することができます。事前に建築士やリフォーム事業者等とよく相談してプランをたてましょう。

水廻りの移動

（例：マンションの場合）

配水管が階下の天井裏にある場合

配水管が階下の天井裏を通るため、水漏れを起こしやすく、水まわりの移動は難しい。築30年以上のマンションに多い。

配水管が住戸の床下にある場合

スラブと床の間の高さがないと配水管に勾配がつくれない為、水まわりの移動は難しい。床のレベルを上げ、勾配を確保すれば移動も可能に。

住戸の床下にゆとりがある場合

最近のマンションで、梁の向きを逆転させた逆梁工法の場合は、床下にゆとりがあり、排水の勾配がつけやすく水まわりの移動も可能。

ポイント
配管の状況は、あらかじめ竣工図で確認しましょう。

※古いマンションで竣工図がない場合は、解体時のチェックが必要となる場合もあります。事前に建築士やリフォーム事業者等と相談しましょう。

7 耐震リフォーム

住宅を支える壁や柱、梁などは、住宅を長持ちさせたり、地震時等に家族の安全を守る上でとても重要です。点検・手入れをしないと、木造ではシロアリ被害や腐朽、鉄骨造では錆（腐食）、鉄筋コンクリート造ではコンクリートのひび割れなどが進み本来の役割を果たせなくなります。
また、建築時期の古い住宅には耐震性が不十分な住宅もあります。耐震診断による耐震性の確認に加え、点検による劣化の進行具合の確認を行い、早い段階で耐震リフォームを行うことが大切です。

耐震リフォームは市区町村の補助制度や減税制度を活用して

住宅は新築された時期や壁の配置、経年劣化の進み具合等により耐震性能が異なります。特に昭和56年5月以前に着工した住宅は旧基準で建てられていますので耐震診断の実施と耐震リフォームの検討が必要です。

耐震性を向上させても日常生活では効果が感じられないため、なかなか工事に踏み切れないものですが、多くの市区町村や都道府県では耐震診断や補強工事への補助金を用意しています。

家族の安全と生活を守るためにも、これらの制度も活用して早めに耐震診断・耐震リフォームを実施しましょう。

昭和56年5月以前に着工した住宅については、耐震リフォームをすると減税制度を受けられる場合があります ▶くわしくは「リフォームの減税制度」へ P.36

地方公共団体の耐震改修等に対する補助制度の整備状況

耐震診断・耐震改修への補助制度がある市区町村数（平成25年4月現在）	耐震診断 1,307
	耐震改修 1,223

（参考：全国の市区町村数は1,742）

※補助金の申請時期や受領までの手続きの流れは市区町村によって異なります。くわしくは、お住まいの市区町村に確認しましょう。

8 屋根・外壁等のリフォーム

新築時にはきれいだった屋根や外壁も、時間が経つにつれて劣化していきます。
風雨をさえぎる屋根や外壁が劣化して雨漏りすると、屋根や外壁の補修だけでなく、内装の交換や場合によっては、雨漏りで痛んだ柱や梁等の構造部分の補修まで必要になり、費用もかさむこととなります。そうならないよう定期的な点検、早めの補修が大切です。
見た目の古くなった外観も塗り替えや張り替えで新築のような外観にできます。

リフォーム後

❶ 屋根を夏暑かったトタンから瓦にして、天井裏にも断熱材を充填

❷ 建物の形はあまり変えずに外観を好みの色や材質に

❸ 駐車場、外構、庭もあわせて整備

リフォーム前

築35年

太陽光発電設備の設置と屋根のリフォーム

省エネ・節電意識の高まりなどから、太陽光発電設備への関心が高まっています。
太陽光発電設備には①既存の屋根の上に太陽光発電パネルを設置する「屋根置き型」と②「屋根材一体型」があります。見た目の他に、建物の耐震性への影響や交換の容易さなどの特長があります。専門事業者にそれぞれの特長を確認して選択しましょう。
屋根置き型の場合には、雨漏りのトラブルが特に心配されます。設置前に雨漏りが生じていないか調査してもらった上で設置するようにしましょう。

種　類	屋根置き型	屋根材一体型
意匠性	屋根上に架台を設置して置くため違和感が大きい	屋根材と一体のため違和感が小さい
メンテナンス	不具合が生じた場合に取り外しできる	不具合が生じた場合に容易に取り外しできない場合あり
重　量	取り付けるための架台が必要なため、比較的重い	取り付けるための架台が不要なため、比較的軽い
雨漏り	屋根にビスで固定するため、雨漏りする場合あり	瓦等の替わりに設置するため雨漏りしにくい

外壁のリフォーム

《リフォームの例》
- 外壁の目地やサッシ周りのシーリングの打ち直し
- 塗替えや張替え　など

シーリングは外壁の継ぎ目などに充てんして雨水の浸入を防止するものですが、時間の経過とともに硬化・収縮し、ひび割れや破断に至ります。

劣化の例

シーリングの破断

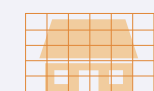
屋根・樋のリフォーム

《屋根のリフォームの例》
- 塗り替え
- 割れたり劣化した部分の補修
- 屋根全面の葺き替え　など

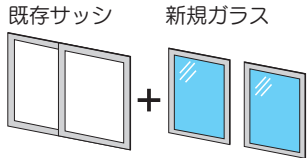
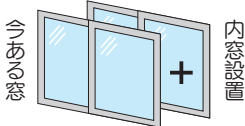
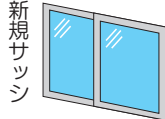
《樋のリフォームの例》
- 外れ、ひび割れ、垂れ下り部分の交換

屋根材の種類

屋根材には大きく以下の3つの種類があります。特長をよく確認して選択しましょう。なお、重い屋根材から軽量な屋根材に葺き替えると耐震上有利になります。

屋根の種類	瓦　系	スレート系	金属系
重　量	重い ←	→	軽い
主な劣化	瓦がずれる、浮く	色あせする	腐食によりサビが出る
特　長	○耐久性に優れる	○色が豊富 ×割れやすい	○屋根勾配を緩くできる ×雨音や断熱対策が必要

足場が必要な工事はまとめて一緒に

2m以上の高所作業を伴う工事では足場が必要となります。屋根や外壁のリフォームや雨樋の修繕はまとめて一緒にリフォームすると足場設置が一度で済むので効率的です。

9 省エネリフォーム

省エネリフォームとは、①室内における暑さ、寒さなどの快適性の向上、②暖冷房や給湯などの設備機器で消費するエネルギーを少なくすることを目的として実施するリフォームのことです。さらに、開口部や壁・床・天井などを断熱改修することで、結露・カビなどの発生を防止する効果も期待できます。

快適性の向上、エネルギー消費量の低減のためには、リフォームにおいても省エネ基準を満たす住宅のように建物全体を包むようにしっかりと断熱を行うことが重要ですが、床・壁・天井をはがして建物全体を断熱改修するとなると大がかりな工事となります。熱の出入りの大きい窓を断熱改修したり、ライフスタイルの変化に合わせて、利用頻度の高い部屋を部分的に断熱改修する方法も省エネリフォームとしての効果があります。

窓の断熱改修

窓は壁や屋根に比べて熱が出入りしやすいため、断熱改修すると効果的です。窓の断熱改修の方法は大きく分けて3種類ありますが、断熱効果や費用、結露対策、リフォーム後の見た目や使い勝手などが異なりますので、それぞれの特長を確認して選択しましょう。
なお、断熱効果は「窓ラベル」の★の数が多いほど高くなります（最大4つ）。

	窓ガラスの交換	内窓の設置	窓の交換
窓の断熱改修の種類	サッシはそのままで、ガラスだけを断熱性の高いペアガラス等に交換	窓の内側にもう1枚窓を取り付ける	窓枠とサッシ、ガラスの全てを断熱性の高いものに交換
工事	簡単	簡単	大がかり （外壁と窓枠部分の防水工事が必要）
断熱性	他の2つに比べると低い	高い	高い
費用	安い	← →	高い
備考	サッシの断熱性が不十分だとサッシが結露する可能性あり	窓が2重になるため開閉の際はやや不便	外壁リフォームと同時にすると効率的

※窓の断熱性を高めると、遮音性能も向上します。
※また併せて、壁や天井や床など断熱改修するとより効果的です。

部分断熱改修

ライフスタイルの変化に合わせて、過ごす時間が長い主な生活空間だけを区切って断熱を補強する工事です。例えば、お子さんがすでに独立されて夫婦ふたり暮らしや、ひとり暮らしのケースなどの場合は、普段使っている1階のLDKと寝室、洗面所、バス、トイレのみを部分断熱改修するのも十分有効です。生活スペースのみに限った部分断熱改修であれば、建物全体の断熱改修ほどのコストをかけずに日々の暮らしの快適性を向上させることができます。

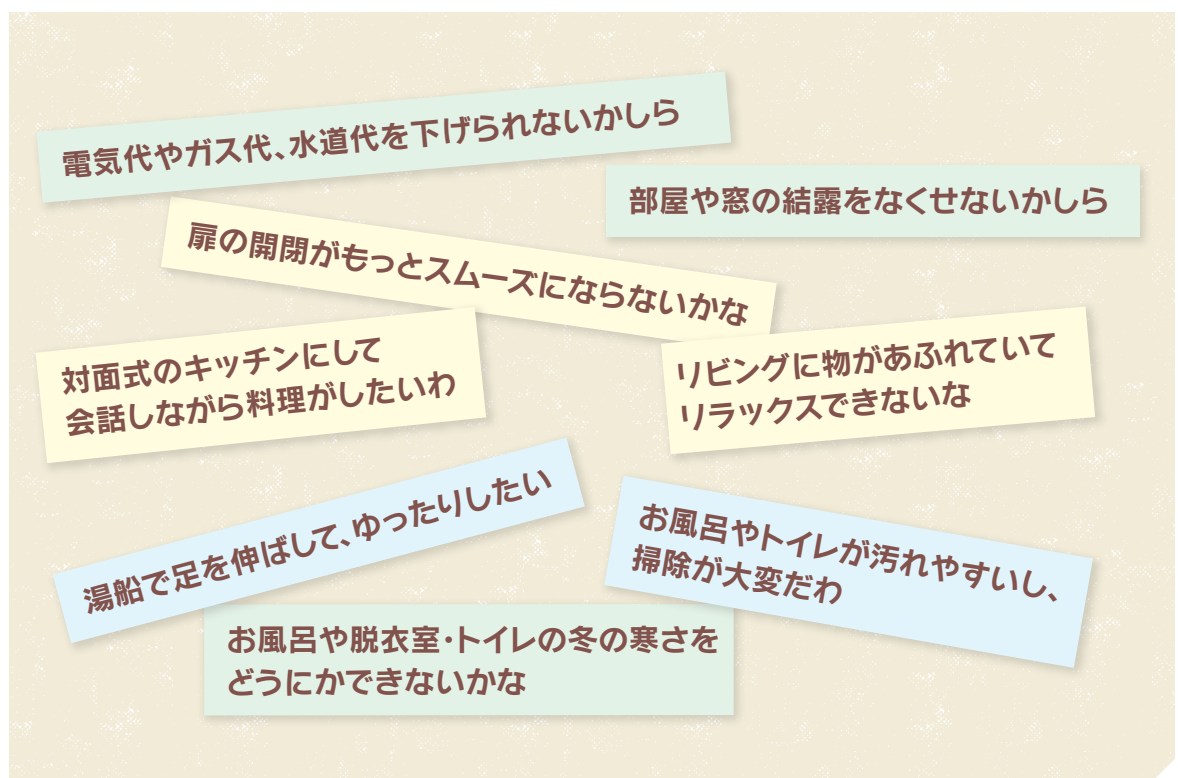
省エネリフォームすると減税制度を受けられる場合があります。 ▶くわしくは「リフォームの減税制度」へ　P.36

リフォームのすすめ方と消費者支援制度

ここからはリフォームのすすめ方をご紹介します。
希望のリフォームを実現するために、リフォーム業者への依頼の仕方やリフォームにあたって
どのような準備をしておく必要があるのか確認しましょう。

1 リフォームを依頼する前に確認すること

リフォームで変えたいと思うことを具体的にメモしておきましょう。

今の住まいで不満に思うことや不便に思うこと、変えたいと思うことは、気づいたときに書きとめておき、どんなリフォームをしたいかを家族で相談しましょう。
リフォームのイメージをつかむためにショールームを見学するのも有効です。

リフォームにかけられる予算を決めておきましょう。

リフォームの方法や設備・仕上げのグレード（性能や品質）等によって工事金額が変わりますので、余裕をもって支払可能な予算（工事費の目安）を決めておきましょう。

住宅の図面等があれば、用意しておきましょう。

リフォームは既に建っている住宅の状態に合わせて行うため、壁や柱、梁などの現況を確認しながら計画し、工事します。建築時の設計図書（図面等）があると確認しやすいため、用意しておきましょう。
マンションの管理規約を取り寄せておきましょう。

2 2社以上のリフォーム業者に見積を依頼します

見積を依頼するリフォーム業者を決めましょう

●実際にリフォームをした家を見せてもらったり、事例集などを見せてもらいましょう。

●リフォーム瑕疵保険の登録事業者かどうか、保険加入の実績があるかどうかも安心して工事を依頼する上では、確認したいポイントです。

●減税制度が受けられるリフォームである場合は、申請に必要な証明書が発行できるかどうかも確認しておきましょう。

▶減税制度についてはP.36へ

見積依頼先の例
(なるべくお住まいの近くのリフォーム業者から選ぶようにしましょう)

①今の住まいを建築した業者　②以前からある近所の業者
③知り合いが依頼した業者　④リフォーム瑕疵保険の登録事業者　など

リフォーム予定の部屋などを調査してもらい、希望を伝えましょう。

リフォームは現況にあわせて行うため、見積や提案を受ける前に現地調査が必要になります。日常生活で不便を感じていることや変えたいと思うことなどは、そのときに具体的に伝えましょう。

リフォームでできることや概算費用(おおよその工事代金)を確認しましょう。

リフォームにどのくらいの金額がかかるのか、予算内でどんなリフォームができるのかを確認するために、リフォーム業者に見積を出してもらいましょう。提示金額やリフォーム提案内容を比較するために、2社以上のリフォーム業者に依頼しましょう。
依頼するときには、「相見積の依頼であること」「無料で協力してもらえる範囲での依頼であること」などを明確に伝えましょう。

金額だけではなく内容も含めてチェックしましょう。

同じ条件で依頼したつもりでも、リフォーム業者によって見積金額に大きく差が出てしまうこともあります。見積内容が条件・希望にあっているかをチェックしましょう。また、「○○工事一式」などと具体的な工事内容が分かりづらいものは、どんな工事が含まれているのか確認しましょう。

『リフォーム瑕疵保険』とは

▶くわしくはP.33、34

●リフォーム工事の検査員(建築士)による検査と工事の不具合に対する保証がセットになった保険制度です。
●リフォーム瑕疵保険に加入することができる登録事業者はホームページで検索可能です。

3 リフォーム業者の決定

提示されたリフォーム提案と概算費用(おおよその工事代金)を比較しましょう。

複数のリフォーム業者から提示されたリフォーム提案や見積内容の説明についてよく比較してみましょう。見積書や提案書の内容について、分からないことがあれば、納得がいくまで確認しましょう。

リフォーム見積チェックサービスを利用しましょう。

住まいるダイヤルでは、提示された見積書に関して、不明な点や心配な点を無料で電話相談できます。

消費者支援制度

例えば…

「○○工事一式」とかよくわからない項目が多いけれど、悪質請求じゃないかしら

消費者

電話相談・見積書等送付

助言

(公益財団法人)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

チェック内容
●不明瞭な項目や二重計上等がないか
●一般的な相場と比べて特に高額な請求ではないか
●見積や図面の工事内容が希望と合っているか　等

「住まいるダイヤル」のホームページもご利用ください。
●見積書チェックのポイントを確認できます。
●モデルとなる見積書式が自動で作成できます。
●リフォーム工事の金額の目安を確認できます。

住まいるダイヤル　検索
ホームページ
http://www.chord.or.jp

リフォームを依頼する業者を決める前に、工事中の体制やアフターサービスの内容がきちんとしているかどうかについても、確認しましょう。

〈事前に確認したいことの例〉
●別の業者に工事を行わせたりしないか
●現場の工事監理を誰が行うのか
●工事完了後に不具合が生じた場合に補修することが契約書に書かれているか

対応の良さや、追加費用についても確認しましょう。

業者決定にあたっては、工事金額だけでなく、担当者の説明の丁寧さや業者のリフォーム実績、得意な工事かどうかも確認しましょう。担当者に説明を聞く際には、追加工事が発生する可能性があるかどうか、発生する場合は、どのような工事で、どの程度の追加費用が必要になるかもあわせて聞いておきましょう。

リフォーム業者に確認した内容とやりとりは、メモにして残しておきましょう。

4 リフォームの詳細内容の決定

工事箇所ごとのグレードなどについてリフォーム内容の詳細を決定しましょう。

リフォーム業者を決めたら工事箇所ごとにリフォーム内容を詳細に決めていきます。
設備機器や仕上げ材のグレード（性能や品質）により金額が変わりますので、暮らしに必要な性能であるか、好みの色やデザインであるかなどを確認しながら決めていきましょう。
また、住み続けながらリフォームをするかなど工事の方法によっても工事金額が変わりますので、あらかじめ確認しておきましょう。

成功のPOINT

お風呂やシステムキッチン、洗面台やトイレ等の使い勝手や掃除のしやすさ等は近くのショールームで確認しておくことをおすすめします。
また、壁紙や床材などをサンプルで選ぶ際は、なるべく大きなもので確認するとイメージに近づきます。

工事着手前の注意点

- 工事内容を決定する前に工事中の居住環境について確認し、家財道具の取扱いや仮住まいの必要性、住みながらの工事を可能にする方法があるかどうかをリフォーム業者に確認しましょう。
- キッチンやお風呂のリフォームでは、使用できない期間をよく確認し、事前に対応策を検討しましょう。
- 工事中に騒音などが発生する場合がありますので、近隣の方へ事前にあいさつをしておきましょう。
- マンションの場合は、あらかじめ管理組合に届け出て、工事期間、共用部分の使用や搬出・搬入方法などについて承認を得ておきましょう。

決定したリフォーム内容に対応した見積内訳書を作成してもらいましょう。

工事箇所ごとにリフォーム内容を詳細に決めたら、工事金額が予算の範囲に収まるか確認するため、工事内容ごとに詳細な費用が分かる見積内訳書を作成してもらいましょう。
予算を超える場合には、見積内訳書を見ながら、グレードやリフォーム内容を調整しましょう。

5 リフォームの契約

リフォーム内容が決まったら必ず契約書を取り交わしましょう。

契約書はリフォーム業者との約束事を書面にしたものです。
工事の内容や金額の大小を問わず必ず契約書を取り交わすことが、トラブルなどを防止するためのポイントです。

契約書類として、例えば以下のものを受け取りましょう。

書類	内容
①請負契約書	契約者や契約金額、工期、支払方法などが明記されます。
②請負契約約款	契約に関する約束事が明記されます。特に訪問販売業者との契約の際にはクーリングオフについての所定の内容が明記される必要があります。
③見積内訳書	契約金額の詳細な内訳が記載された見積書には工事種目やリフォームの部位ごとに仕様（品番やメーカー名）、数量（面積や箇所数）、単価などが明記されます。
④設計図書	リフォーム後の間取りや形状がわかる設計図やリフォーム部分の仕上げ材の名称・品番の一覧表等です。
⑤打合せ記録	いつ何が決定されたかを記録したものです。どんなことを依頼したかの経緯がわかりますので、打合せで決めた内容と工事の内容が合っているかどうか確認できます。

＊契約書や見積書の相談は「住まいるダイヤル」へ

品番や色を保留のまま契約すると、希望しないものが取り付けられたり、納期が遅れて工期が延びるなどのトラブルが発生します。契約すると**契約書はもちろん、見積書の内容についても合意したことになります**ので、契約内容はリフォーム業者任せにしないで、**必ず契約前に内容を確認**しましょう。

住宅リフォーム工事　標準契約書式について

一般社団法人住宅リフォーム推進協議会では、小規模な住宅リフォーム工事に関する標準契約書式を作成し、ホームページにて公表しています。その他の契約書類についてもご覧いただけますので、お手元の契約書類と比較して必要な項目のもれがないか確認してください。

住宅リフォーム推進協議会　検索

ホームページ　http://www.j-reform.com

消費者支援制度

コラム　クーリングオフについて

業者の突然の訪問。「今ならお宅を無料で点検します」と言われて家にあげ、「かなり白蟻にやられています。このままだと倒壊します」、「今日契約していただくと、通常500万円の工事が200万円でできますよ」などと言われ、急かされて契約してしまった。「やっぱり契約を解除したい」、でも業者からは「今更解約できない」と言われてトラブルに…。

このような、訪問販売で契約した場合には、法律で決められた書面（法定書面）を受け取ってから8日間は、既に工事が完了していたとしても、無条件で契約を解除（クーリングオフ）することができます。また、法定書面が渡されていなかったり、書面の記載に不備がある場合には、8日間を過ぎてしまっていても、クーリングオフをすることができる場合があります。
「クーリングオフの対象になるのか」、「どのような手続をとればいいのか」については住まいるダイヤルでご相談ください。

1 事前準備
2 見積依頼
3 業者選定
4 内容決定
5 契約締結
6 工事実施

契約の前に最終チェック

契約金額は予算より少ない金額にしましょう。

解体してみて住宅が傷んでいることが判明し、追加工事が必要になるなど、工事中に追加費用が発生する場合があります。契約金額は予算額一杯にしないで、余裕をみておきましょう。

リフォーム瑕疵（かし）保険への加入有無を確認しましょう。

リフォーム瑕疵（かし）保険を希望する場合、保険の加入申込は工事請負契約の前となりますので加入申込についてリフォーム業者に事前確認しましょう。

▶リフォーム瑕疵（かし）保険についてはP.33へ

リフォームの減税制度や補助制度が活用できるかどうかを確認しましょう。

リフォームの内容によって、所得税や家屋の固定資産税の減税制度が適用できる場合があります。また、国や地方公共団体の補助制度を活用できる場合もありますので、リフォーム業者に確認してもらいましょう。

▶所得税などの減税制度についてはP.36へ

◆**浴室やトイレの改良**

⇒バリアフリー減税（所得税・固定資産税）の適用が可能な場合があります。

◆**ローンを組んで行うリフォーム**

⇒所得税のローン型減税の適用が可能な場合があります。

▶地方公共団体などの補助制度については最寄りの役所にお問い合わせください。

突然訪ねて来る訪問販売リフォーム業者との契約は要注意！

悪質な訪問販売リフォーム業者の強引な営業に対しては、はっきりと断る勇気が必要です。
リフォームは家族みんなの生活に関わるため、必ず家族に相談した上で契約をしましょう。

悪質事業者の例

●**執ような訪問営業**

頼みもしないのに、突然やってきて、断わっても何回も来訪。勝手に工事図面まで持ってきて執ように契約を迫る…。

●**不必要なサービス**

屋根の改修工事の訪問販売なのに、いま契約すれば玄関ドアの取り替えをサービスするという…。

●**モニター大幅値引き中**

自社製品による外壁のリフォームをすすめ、いまなら期間中でモニターになれば費用は半額にすると誘う…。

●**強引な契約方法**

「今日中に契約したら半額。明日なら通常価格になる」と言い張り、午前0時まで居座られた…。

●**不安をあおる**

「無料で耐震診断をします」といって上がりこみ、「補強が必要。修理しないと地震のときに倒れる。」と不安をあおられ、法外な額で契約させられたが、そもそも必要のない工事だった。
販売目的を隠して消費者に接近する「点検商法等」への対策として、販売目的の訪問であることをまず明示することが法律で義務付けられています。

6 リフォーム工事の実施

工事の着手にあたり事前準備ができているか、工事の着手後に契約内容通りに工事が進められているかどうかを確認しましょう。

工事前

- □ 居ながらリフォームの場合は、水廻り等が使用できない期間の対応方法を確認
- □ マンション管理組合への届出や隣接住戸への挨拶
- □ 減税制度や補助金の交付を受ける場合は、必要な手続きが済んでいるかを確認
- □ リフォーム瑕疵（かし）保険加入を希望する場合は、リフォーム業者が申込手続きをしているかを確認
- □ 工事箇所にある荷物の移動

工事中

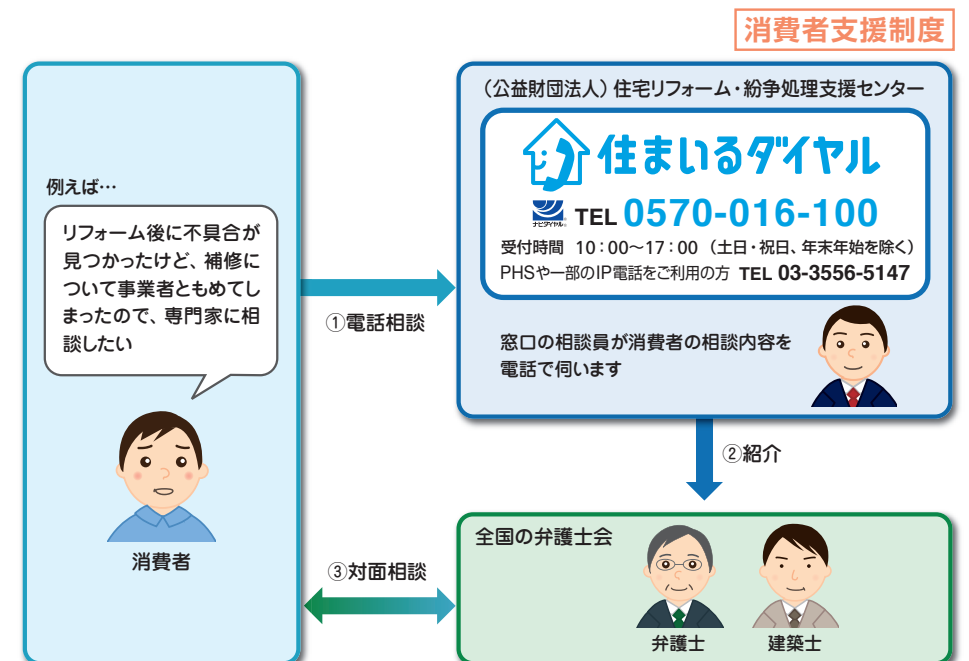
- □ 契約内容通りのリフォームになっているかどうかを確認
- □ 工事内容が途中で変更になった場合は、変更内容を口約束ではなく書面に残す
- □ 追加工事が必要となる場合は、その内容と金額を工事の追加前に確認

工事完了時に請求された金額を見てびっくり！など追加工事でトラブルになることがありますので、リフォーム業者任せにしないで、追加工事が発生する度に、金額や工事内容、工期延長の有無などをきちんと確認しましょう。

工事後

- □ 設計図通りの施工・仕上がりとなっているか、リフォーム業者と一緒に確認
- □ キッチン、お風呂、給湯器などの設備は使い方を引き渡し前に確認
- □ 設備機器の保証書と取扱説明書を受領し、ファイルなどにまとめて保管
- □ アフターサービスの内容を再確認
- □ アフターサービス窓口となる担当者の連絡先と緊急時の対応方法の確認
- □ リフォーム瑕疵（かし）保険の加入申込を行った場合は、引き渡し前に検査員の検査を受け、引渡し時に保証書を受領
- □ 減税制度や補助金の交付を受ける場合は、申請に必要な証明書や書類を受領

弁護士等によるリフォームの専門家相談制度

リフォーム工事のトラブルなどは、最寄りの弁護士会で弁護士と建築士による対面相談をご利用いただくことができます。
まずは住まいるダイヤルにお電話ください。

リフォームは、工事を始めてみないと分からないこともありますが、追加請求の際にトラブルになることもあります。トラブルを未然に防ぐためにも、『**追加費用チェックリスト**』をご活用ください。

追加費用チェックリスト

1. 契約前に確認すべきこと

☑ **あなたが希望しているリフォーム工事の内容は、明確ですか。**

希望している工事内容が不明確なまま見積を依頼したり、契約したりすることによって、後から工事の面積や材料の数量不足が生じたりして費用が発生する場合があります。

(例)内容が不明確なままで工事を発注し、途中で追加を依頼したら当初の2倍以上の工事費を請求された。

☑ **あなたが希望しているリフォーム工事の内容は、事業者に正確に伝わっていますか。見積に記載されている工事の項目を確認してみてください。**

希望している工事内容と事業者が理解した工事内容が食い違って、希望していた工事が見積にないことにより、最終的に追加工事として費用請求される場合があります。

(例)工事途中で設備や建具の配置や内容が希望と異なることが判明し、追加費用を請求された。

☑ **事業者が現場を見て見積書を作成していますか。**

現場を見ないで見積書を作成することによって、工事の面積や材料の数量に不足が生じたり、必要な工事が不足していて、追加工事として費用を請求される場合があります。

(例)工事途中で今の住宅の状態ではそのまま設置できないことが判明。住宅の補修費用を追加請求された。

☑ **契約前に見積書の内容を確認しましたか。理解しましたか。**

工事が完了してから工事内容と工事代金のバランスに疑問を感じ、工事代金の妥当性や減額について確認する相談事例があります。契約を結んだ段階で、工事代金も含めて合意していることになりますから、特別な事情が無い限り工事代金の減額は困難です。見積書の内容をよく確認し、納得してから契約を結びましょう。

(例)工事完了後に工事内容と工事代金を照合すると工事代金が高いことに気づいた。

☑ **追加工事がどのような場合に発生するかを事業者に確認しましたか。**

リフォームは工事を始めてみなければ分からない事象が十分考えられるので、契約段階において業者からどのような可能性があるのかをしっかりと説明を受けておいてください。予想外の高額な追加工事が発生した場合に、そもそもリフォームを行うことを考え直す必要がある場合があります。そうした場合に、どれくらいの費用がかかるのかを知っておくと安心です。

2. 工事中に確認すべきこと

☑ **工事中の変更について、費用負担等をよく確認しましたか。文書に記録し、保存していますか。**

既存のものに工事をするのでどうしても工事途中に変更することがあります。変更内容にともなう追加工事について、工事の内容はどのようなものか、費用はどれくらいか、誰がその費用を負担するのかといった事項について、事業者によく確認するとともに、文書にして記録し、保存しておきましょう。

(例)古い住宅を200万円で賃貸用にリフォーム。
　工事途中で設備の更新が必要になり、事業者のサービスだと思っていたら、工事完了時に140万円追加請求された。

このチェックリストは、公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センターが受け付けた相談事例をもとに作成しています。

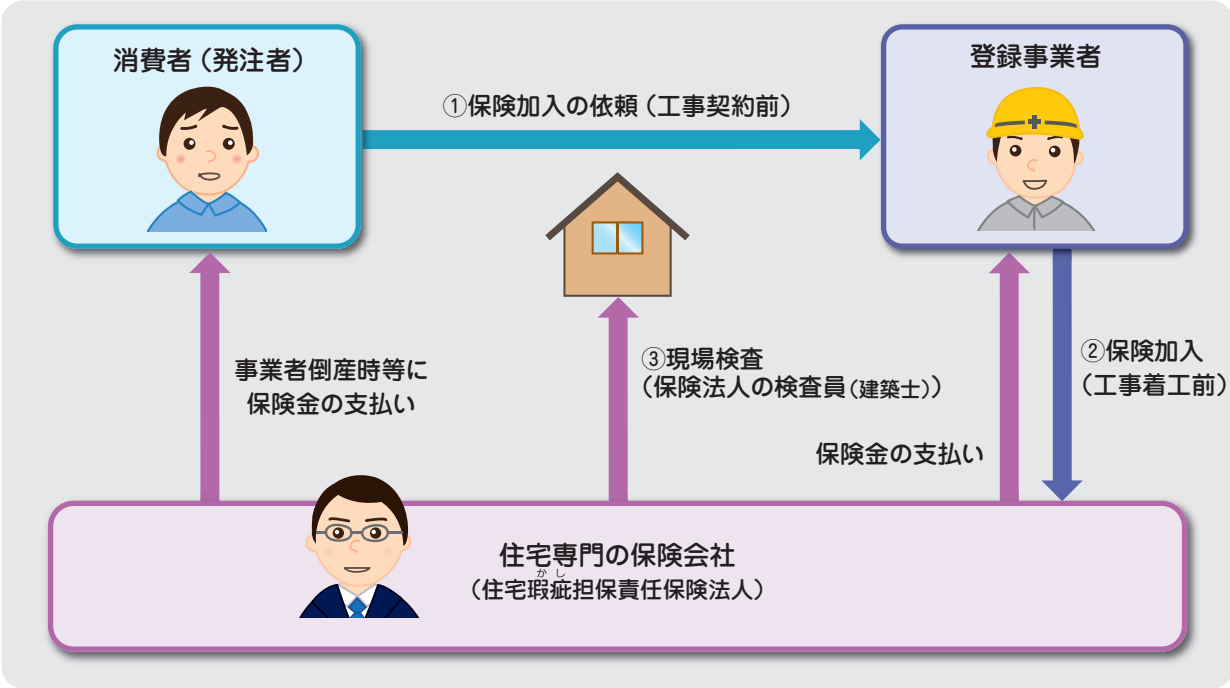
リフォーム瑕疵(かし)保険

消費者支援制度

ずさんな工事だったらどうしよう。

リフォーム瑕疵保険に加入すれば、補修費用等が保険でカバーされますよ。

リフォーム瑕疵保険はリフォーム時の検査と保証がセットになった保険制度です。

- 保険に加入すると、後日、工事に欠陥が見つかった場合に、補修費用等の保険金がリフォーム業者に支払われます。
- 事業者が倒産している場合等は、消費者(発注者)に対して直接保険金が支払われます。
- 保険加入の際は、住宅専門の保険会社(住宅瑕疵担保責任保険法人)が建築士による現場検査を行い、工事完了後にリフォーム業者に対して保険証券、消費者(発注者)に対して付保証明書が交付されます。
- 加入手続きはリフォーム業者が行いますので、ご希望の場合は、工事契約前(工事着工前)にリフォーム業者に依頼しましょう。

保険対象のリフォーム工事

リフォーム工事を行ったすべての部分が保険の対象となります。(リフォーム工事の例:耐震改修、外装材・屋根材の張り替え、キッチン設備の入れ替え)

保険期間(工事の欠陥が見つかった場合に保証が受けられる期間)

保険対象部分	保険期間
構造耐力上主要な部分(柱・基礎など) 雨水の浸入を防止する部分(屋根・外壁など)	5年間
上記以外のリフォーム工事実施部分	1年間

リフォーム瑕疵保険に加入することができるリフォーム業者は、ホームページで検索することができます。

リフォーム瑕疵保険にリフォーム業者が加入するためには、各保険法人に事前に登録する必要があり、登録を受けるためには、事故を多発させていないなどの一定の条件を満たしている必要があります。
この登録されたリフォーム業者は、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページで検索することができます。
ホームページ http://search-kashihoken.jp/

検索システムトップページ

保険種別と事業者等で検索
保険種別と地図で検索

住宅瑕疵担保責任保険法人 一覧（平成25年9月時点、五十音順）

住宅瑕疵担保責任保険法人は、現在5法人が国土交通大臣より指定されています。いずれも全国を対象に業務を行っており、事業者はこの中から自由に選択して保険契約を締結することができます。
なお、保険料は各社で異なります。

㈱住宅あんしん保証	TEL 03-3562-8122	ホームページ http://www.j-anshin.co.jp
住宅保証機構㈱	TEL 03-6435-4690	ホームページ http://www.mamoris.jp
㈱日本住宅保証検査機構	TEL 03-6861-9210	ホームページ http://www.jio-kensa.co.jp
㈱ハウスジーメン	TEL 03-5408-8486	ホームページ http://www.house-gmen.com
ハウスプラス住宅保証㈱	TEL 03-5962-3814	ホームページ http://www.houseplus.co.jp

保険法人が販売するその他の保険

①既存住宅売買瑕疵保険

購入した中古住宅に、万が一後日欠陥が見つかった場合に、その欠陥の補修費用等が保険金として支払われます。リフォーム瑕疵保険と同様に、売買の対象となる住宅について建築士による現場検査が行われます。また、事業者が倒産している場合等に欠陥が見つかった場合には、買主に対して直接保険金が支払われます。

②中古住宅を購入してリフォームする場合の保険

中古住宅を購入してリフォームする場合には、既存住宅売買瑕疵保険とリフォーム瑕疵保険がセットになったお得な保険商品（2つの保険に入る場合に比べて料金が安く、手続きも簡単）が販売されてます。（取扱っていない保険法人もあります。）

住宅履歴情報（いえかるて）

消費者支援制度

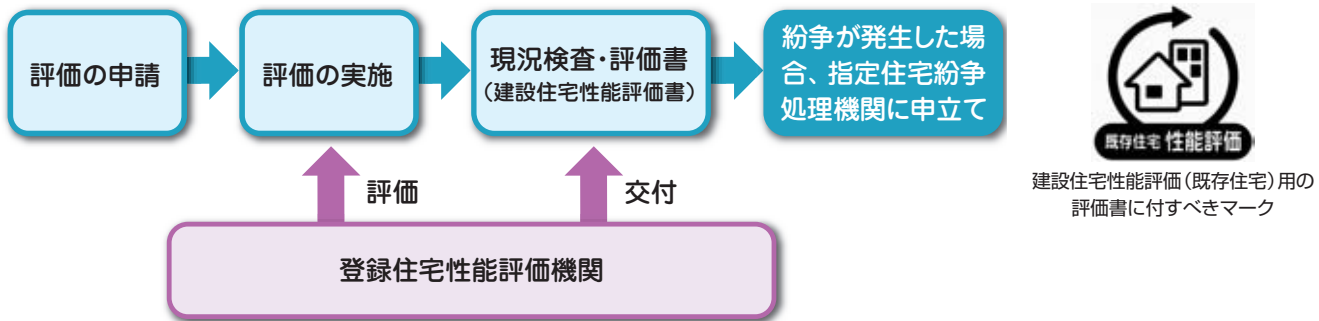
いつ、どのような修繕、改修・リフォーム等を行ったかを記録（住まいの「履歴書」）に残すことで、次の世代、また次の世代へと継承出来るものとなります。
住宅履歴情報（いえかるて）は、新築時の設計図書や住宅性能の情報、修繕、改修・リフォームの履歴を「情報サービス機関」で保管し、必要な時（売買、リフォームの実施時など）に必要なデータを引出し、必要な情報を活用することができます。

一般社団法人 住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会
ホームページ http://www.iekarute.or.jp/

既存住宅の住宅性能表示制度

消費者支援制度

第三者機関の評価員が住宅をチェックして住宅性能を評価します。

建設住宅性能評価（既存住宅）用の評価書に付すべきマーク

検査・評価は、国土交通大臣に登録を行った、登録住宅性能評価機関（以下「評価機関」といいます）に所属する評価員が行います。評価機関や評価員は、不動産売買やリフォーム工事の当事者ではない第三者なので、客観的な評価結果が得られます。
評価結果は、現況検査・評価書（住宅品確法上の建設住宅性能評価書に該当します）に示されます。既存住宅の性能評価を受けると、万一、その住宅にトラブルが起きても指定住宅紛争処理機関（各地の単位弁護士会等）が迅速・公正に対応してくれるので、安心です。

※建物の瑕疵（欠陥）の有無を判断するものではありません。建物の状態は時間と共に変化しますので、評価結果は、検査・評価の時点のものであり、その後の変化がないことを保証するものではありません。ですから、適切な維持管理のためには、定期的・継続的な評価が効果的です。

一般社団法人 住宅性能評価・表示協会
ホームページ http://www.hyoukakyoukai.or.jp/